

# **Büth GmbH**

## **Verwaltungsgesellschaft für Wohnungseigentum**

### **Seminar für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer**

**Freitag, 16. Januar 2009  
Landhotel Krummenweg  
Ratingen**

-

**Parabolantenne, Kabel & Co.  
Zankapfel Hausordnung**

**Rüdiger Fritsch**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Der Verfasser ist Rechtsanwalt in Solingen, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Referent und Fachautor; Mitglied des Fachprüfungsausschusses Miet- und Wohnungseigentumsrecht der Rechtsanwaltskammer Düsseldorf; Beratendes Mitglied im Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. (BFW); Mitglied der ARGE Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwalt Verein (DAV), Sozius der Kanzlei Krall, Kalkum & Partner GbR, Birkenweiher 13, 42651 Solingen, Tel.: 0212 / 22210-0, Fax: 0212 / 22210-40, E-Mail: info@krall-kalkum.de, Homepage: [www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)  
© Rüdiger Fritsch 2009

# Parabolantenne, Kabel & Co.

## 1. Rechtslage bei fehlender Empfangsanlage

Zwar gehört die anfängliche Ausstattung eines Wohnungseigentumsobjekts mit einer Gemeinschaftsempfangsanlage für Radio und Fernsehen gehört heute zur Regel<sup>2</sup>, fehlt aber ausnahmsweise eine gemeinschaftliche Empfangsanlage, so steht jedem Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Gestattung der erstmaligen Herstellung einer Empfangsmöglichkeit in analoger Anwendung des § 21 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 5 Ziff. 6 WEG zu, weshalb es ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, im Wege des Mehrheitsbeschlusses die erstmalige Einrichtung einer gemeinschaftlichen Empfangsanlage zu regeln<sup>3</sup>.

Die herrschende Lehre und Rechtsprechung entnimmt dem Regelungsgehalt des § 21 Abs. 5 Ziff. 6 WEG wegen des ausdrücklich nur auf erstmalige Herstellung gerichteten Anspruchs allerdings nur die Pflicht zur Gewährleistung eines im Zeitpunkt der Einrichtung der Anlage bestehenden technischen Mindeststandards<sup>4</sup>.

Hiesiger Auffassung nach bedeutet dies nach heutigem technischen Erkenntnisstand die Gewährleistung einer multifunktionalen Übertragungstechnik, wie ihn derzeit nur ein digitalisierter Breitbandkabelanschluss, notfalls ein digitalisierter Satellitenempfang gewährleisten kann.

## 2. Änderungen an einer bestehenden Anlage

Nach ständiger Rechtsprechung gehört für den (Regel-)Fall der Ausstattung des Objekts mit einer Radio- und TV-Empfangsanlage die Aufrechterhaltung dieser Versorgung der Wohnungseigentümer mit Radio- und Fernsehempfang zum Aufgabenkreis der Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 4 WEG.

### a) Anspruch auf Instandhaltung und Instandsetzung

Dabei ist festzuhalten, dass der Anspruch nur darauf gerichtet ist, dass dem Wohnungseigentümer die Möglichkeit des Rundfunk- und Fernsehempfangs in dem Umfang verbleibt, wie ihn die einmal verwirklichte und ordnungsgemäß instand gehaltene und instandgesetzte Anlage ermöglicht<sup>5</sup>.

Ein Modernisierungs- oder Erweiterungsanspruch kann daraus aber nicht hergeleitet werden<sup>6</sup>. Ein Anspruch auf Anpassung der Empfangsanlage an den jeweiligen technischen Standard der Technik oder alternative Übertragungsmedien besteht somit nicht.

---

<sup>2</sup> Deckert/Drabek, Die Eigentumswohnung, Grp. 5, Rn. 639

<sup>3</sup> Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl. 2008, § 21, Rn. 136 ff.;  
Köhler/Bassenge/Hogenschurz, AnwHdB WEG, 1. Aufl. 2004, Teil 11, Rn. 203;  
LG Hamburg, DWE 1990, 31.

<sup>4</sup> Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl. 2008, § 21, Rn. 137.

<sup>5</sup> Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Aufl. 2004, Rn. 484.

<sup>6</sup> BayObLG, Beschl. v. 12.8.1991 – BReg 2 Z 86/91, NJW-RR 1992, 16 = MDR 1992, 48;  
Hogenschurz, MietRB 2003, 19 (20).

## **b) Umstellung der Empfangstechnik**

Die Durchführbarkeit einer Anpassung oder Änderung der Empfangsmöglichkeiten einer bestehenden Empfangsanlage kann somit nur nach § 21 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 5 Ziff. 2 WEG, § 22 Abs. 3 WEG, nach § 22 Abs. 2 WEG oder letztlich nur nach § 22 Abs. 1 WEG beurteilt werden.

Wünscht die Mehrheit der Wohnungseigentümer eine Umrüstung, so geht die Rechtsprechung grundsätzlich davon aus, dass jegliche Änderung an der bestehenden Empfangsanlage eine i.S.d. § 14 WEG nachteilige und daher zustimmungspflichtige bauliche Veränderung gem. § 22 Abs. 1 WEG darstellen kann<sup>7</sup>.

### **aa) Umstellung auf DVB-T oder Internet**

Einigkeit besteht dahingehend, dass die Entfernung einer bestehenden Empfangsanlage auf Kabel- oder Satellitenbasis nicht mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann, insbesondere dann nicht, wenn beschlossen wird, jeglichen gemeinschaftlichen Empfang einzustellen und den Wohnungseigentümern aufzuerlegen, individuelle Empfangsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich des DVB-T-Empfangsbereichs, zu schaffen.

Entsprechend kann für den Fall, dass die betreffende Wohnanlage in einem Gebiet liegt, in die analoge terrestrische Signalversorgung bereits eingestellt wurde, der widersprechende Wohnungseigentümer nicht auf DVB-T verwiesen werden.

Demgemäß kann der einzelne Eigentümer auch nicht darauf verwiesen werden, er könne einen bestehenden Internetanschluss für Radio- und Fernsehempfang nutzen.

### **bb) Sonstige Umrüstungen**

Die Umrüstung einer funktionsfähigen terrestrischen analogen Empfangsanlage auf Breitbandkabelanschluss oder Satellitenempfang kann ebenso wenig ohne weiteres mehrheitlich rechtmäßig beschlossen werden kann, wie eine Umrüstung einer funktionsfähigen analogen Empfangsanlage auf digitalen Empfang, zumal analoger Kabel- und Satellitenempfang noch auf Dauer gewährleistet sein wird.

Teilweise wird aber schon dahingehend argumentiert, dass der Radio- und TV-Empfang eine so unmittelbar zum Leben in der Wohnungseigentümergeinschaft gehörende Angelegenheit sei, dass Veränderungen hin zu einer neuen Technik schon mit einfacher Mehrheit im Rahmen der laufenden Verwaltung gem. § 21 Abs. 3 WEG zu beschließen seien (was abzulehnen ist)<sup>8</sup>.

So soll es möglich sein, eine überalterte, heutigen Empfangsstandards nicht mehr genügende terrestrische Empfangsanlage durch einen Breitbandkabelanschluss oder die Errichtung einer Satellitenempfangsanlage zu ersetzen. Hierbei komme den Eigentümern ein entsprechender Ermessensspielraum zu.

So kann für den Fall des Vorliegens der Voraussetzungen einer sog. modernisierenden Instandsetzung gem. § 22 Abs. 3 WEG, also insbesondere nicht unerheblicher Erneuerungsbedürftigkeit der bestehenden Anlage, eine Umrüstung der Anlage bzw. Anpassung an den geltenden technischen Standard einfach-mehrheitlich zu beschließen sein.

---

<sup>7</sup> Hogenschurz, MietRB 2003, 19 m.w.N.

<sup>8</sup> Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl. 2008, § 21 Rn. 106 m.w.N.

Darüber hinaus kann eine der Anpassung der Empfangsanlage an den Stand der Technik eine Maßnahme der Modernisierung i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG darstellen und mit sog. doppelt-qualifizierter Mehrheit beschlossen werden.

Die Errichtung einer Parabolantenne etwa auf dem Dach stellt dabei keine optische Veränderung dar, da sie nur die zuvor vorhandene Antennenanlage ersetzt<sup>9</sup>.

Dabei sind die Vor- und Nachteile des Satelliten- und des Kabelempfangs auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Folgen<sup>10</sup> gegeneinander abzuwägen, z.B.:

- die im Zusammenhang mit der Umrüstung eintretende optische Veränderung des Gemeinschaftseigentums<sup>11</sup>,
- die im Zusammenhang mit der Umrüstung entstehenden gemeinschaftlichen Kosten (z.B. Umrüstung einer vorhandenen Verkabelung von Baum- auf Sternstruktur),
- die im Zusammenhang mit der Umrüstung entstehenden individuellen Kosten (bei Anschaffung von besonderen Receivern und/ oder sonstigen Geräten),
- eingeschränkte Programmvielfalt durch begrenzte Kanalanzahl,
- weitere technische Möglichkeiten bei Kabelempfang (sog. Triple Play).

### **3. Umrüstung auf alternative Empfangstechniken durch den Einzelnen**

Dabei wird die Frage, ob ein Eigentümer oder Mieter (im weiteren: Nutzer) das Recht hat, im Bereich des Objekts eine individuelle Empfangsanlage zu installieren, in entscheidendem Maße von den im Grundgesetz enthaltenen Wertentscheidungen, die den Regelungen des Wohnungseigentums- sowie Mietrechts vorgehen, beeinflusst.

Bei der Entscheidung der Frage, ob sich eine konkrete Erlaubnis oder die Weigerung, eine Satellitenempfangsanlage zuzulassen, im Rahmen ordnungsmäßiger Rechtsausübung bewegt, sind sowohl auf der Seite der Vermieterschaft, als auch auf der Seite des einzelnen Nutzers grundrechtlich geschützte Rechtspositionen zu beachten.

Die Entscheidungen sind somit im Licht des verfassungsrechtlich garantierten Schutzes des Eigentums gem. Art. 14 GG zu betrachten, wonach der Eigentümer mit seinem Eigentum grundsätzlich nach freiem Belieben verfahren und Beeinträchtigungen durch Dritte abwehren kann<sup>12</sup>.

Dem einzelnen Nutzer hingegen steht das Recht der Informationsfreiheit nach Art. 5 Abs. 1 GG<sup>13</sup> sowie ergänzend das Recht auf Wahrung seiner kulturellen Identität gem. Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG zu<sup>14</sup>. Unter Umständen ist auch auf das Grundrecht der Berufsausübungsfreiheit Rücksicht zu nehmen<sup>15</sup>. Ferner können auch Fragen der Ausübung der Religionsfreiheit fraglich sein<sup>16</sup>.

---

<sup>9</sup> Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Aufl. 2004, Rn. 475.

<sup>10</sup> BayObLG, Beschl. v. 10.3.2004 – 2Z BR 274/03, ZMR 2004, 607.

<sup>11</sup> Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Aufl. 2004, Rn. 475.

<sup>12</sup> BVerfG, Beschl. v. 9.2.1994 – 1 BvR 1678/92, NJW 1994, 1147.

<sup>13</sup> BVerfG, Beschl. v. 13.3.1995 – 1 BvR 1107/02, NJW 1995, 1665.

<sup>14</sup> LG Wuppertal, Urt. v. 25.5.1999 – 16 S 32/99, NJW-RR 1999, 1457.

<sup>15</sup> Hogenschurz, MietRB 2003, 19 (20).

<sup>16</sup> BGH, Urt. v. 10.10.2007 – VIII ZR 260/06, NZM 2008, 37.

Im Rahmen der anzustellenden Prüfung, ob eine Maßnahme als zustimmungspflichtig oder zustimmungsfrei anzusehen ist, muss somit eine Abwägung der einzelnen Grundrechtspositionen stattfinden.

Dabei ist insbesondere auf die zum Wohnungsmietrecht ergangene Rechtsprechung Bezug zu nehmen, da entsprechende Grundrechtsabwägungen vorzunehmen sind<sup>17</sup>.

Dies zeigt sich insbesondere an der einer Wandlung unterworfenen Rechtsprechung zur Abgrenzung des Schutzes des Eigentums gem. Art. 14 GG<sup>18</sup> von der grundrechtlich garantierten Informationsfreiheit nach Art. 5 Abs. 1 GG<sup>19</sup> und dem Recht auf Wahrung der kulturellen Identität gem. Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG<sup>20</sup>, anhand derer bestimmt wird, ob und welche Beeinträchtigungen gem. § 22 Abs. 1 S. 2 WEG i.V.m. § 14 WEG als hinzunehmend gelten sollen. Gegebenenfalls ist auch auf das Grundrecht der Berufsausübungsfreiheit Rücksicht zu nehmen<sup>21</sup>.

### **a) Grundsatz der geschuldeten Empfangsmöglichkeit**

Zu bedenken ist, dass der Eigentümer nur die Empfangsmöglichkeit schuldet, nicht aber den Empfang konkreter individuell gewünschter Programme.

Dies gilt auch dann, wenn eine individuelle Empfangsmöglichkeit auf der Basis der gemeinschaftlichen Empfangsanlage erst noch, gegebenenfalls mit technischen und finanziellen Aufwendungen verbunden, geschaffen werden muss<sup>22</sup>.

Dies kann regelmäßig der Fall sein, wenn bei vorhandenem digital ausgerüstetem Breitbandkabelanschluss die Möglichkeit des Bezugs besonderer Programmpakete insbesondere für Mitbürger ausländischer Herkunft besteht.

### **b) Umfang der angebotenen Programme**

Fraglich dabei oft, wie viele Programme grundsätzlich geboten werden müssen, um ein individuelles landsmannschaftliche geprägtes Informationsbedürfnis als ausreichend gestillt anzusehen. Hiervon ist hiesiger Auffassung nach bereits beim Angebot von 4 – 5 Programmen unterschiedlichen Inhalts (Nachrichten, politische Informationssendungen, Folklore, Unterhaltung) auszugehen<sup>23</sup>.

Nach einer aktuellen Entscheidung des LG Krefeld soll ein sog. Vollprogramm ausreichen<sup>24</sup>.

---

<sup>17</sup> BGH, Urt. v. 16.11.2005 – VIII ZR 5/05, ZMR 2006, 195 = WuM 2006, 28;

BGH, Urt. v. 20.7.2005 – VIII ZR 253/04, ZMR 2005, 851.

<sup>18</sup> BVerfG, Beschl. v. 9.2.1994 – 1 BvR 1678/92, NJW 1994, 1147.

<sup>19</sup> BVerfG, Beschl. v. 13.3.1995 – 1 BvR 1107/02, NJW 1995, 1665.

<sup>20</sup> LG Wuppertal, Urt. v. 25.5.1999 – 16 S 32/99, NJW-RR 1999, 1457.

<sup>21</sup> Hogenschurz, MietRB 2003, 19 (20).

<sup>22</sup> BVerfG, Beschl. v. 17.3.2005 – 1 BvR 42/03, ZAP 2005, 443;

BGH, Urt. v. 2.3.2005 – VIII ZR 118/04, WE 2005, 88 = NZM 2005, 335.

<sup>23</sup> LG Magdeburg, Urt. v. 19.2.2004 – 12 S 397/03 (118), ZMR 2004, 757.

<sup>24</sup> LG Krefeld, Beschl. v. 19.9.2006 – 2 S 52/05, NZM 2007, 246.

### **c) Keine bauliche Veränderung mangels Störung**

Die Aufstellung einer Parabolantenne ohne feste Verbindung mit dem Gemeinschaftseigentum auf dem Balkon in etwa Brüstungshöhe stellt indes mangels fühlbarer Beeinträchtigung im Einzelfall keine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung dar<sup>25</sup>.

### **d) Herauspicken aus dem Antennenwald**

Dabei soll nach einer Rechtsmeinung auf andere Umstände, wie etwa die Anbringung von Empfangsanlagen durch andere Mieter ohne Zustimmung zur Begründung des eigenen besonderen rechtlichen Interesses nicht abzustellen sein, da es eine Gleichbehandlung im Unrecht nicht gebe<sup>26</sup>.

Nach einer aktuellen Entscheidung des BVerfG soll es ein solche „Herauspicken aus dem Antennenwald“ aber nicht geben. Sofern der Vermieter einen Beseitigungsanspruch gegen die übrigen Mieter hat, muss er gleichzeitig auch gegen diese vorgehen<sup>27</sup>.

### **e) Zustimmungsfreiheit aufgrund Anspruchs auf „optimale Medienversorgung“**

Soweit die Empfangsmöglichkeiten der gemeinschaftlichen Anlage allerdings nicht ausreichen, um grundrechtlich geschützte Rechtspositionen des einzelnen Nutzers auszufüllen (individuelles Informationsbedürfnis, Wahrung der kulturellen Identität, Schutz der Berufsausübung), so kann die Errichtung einer individuellen Empfangseinrichtung nicht untersagt werden<sup>28</sup>.

### **f) Darlegung des grundrechtlich geschützten Interesses**

Das Recht zur Anbringung einer individuellen Empfangsanlage unter dem Gesichtspunkt des Grundrechtsschutzes setzt allerdings voraus, dass ein nachvollziehbares Interesse des Nutzers an einer individuellen Empfangseinrichtung dargelegt und gegebenenfalls nachgewiesen wird<sup>29</sup>.

Dabei ist insbesondere zu prüfen,

- worauf das grundsätzliche Informationsinteresse des Anspruchsteller beruht,
- aus welchen Umständen sich das konkrete Informationsinteresse des Anspruchstellers ergibt,
- dass das konkrete Informationsinteresse nicht durch Nutzung der gemeinschaftlichen Empfangsanlage befriedigt werden kann,
- dass eine individuelle Empfangsmöglichkeit auch nicht durch eigene Aufwendungen unter Nutzung der gemeinschaftlichen Empfangsmöglichkeit geschaffen werden kann.

---

<sup>25</sup> BGH, Beschl. v. 22.1.2004 – V ZB 51/03, ZMR 2004, 438 = NJW 2004, 937 = ZWE 2004, 352; BayObLG, Beschl. v. 12.12.2005 – 34 Wx 083/05; BayObLG, Beschl. v. 28.2.2002 – 2Z BR 23/02, ZWE 2002, 358 L. = WuM 2002, 443.

<sup>26</sup> OLG Schleswig, Beschl. v. 2.9.2004 – 2 W 94/04, ZMR 2005, 816.

<sup>27</sup> BVerfG, Beschl. v. 27.10.2006 – 1 BvR 1320/04, NZM 2007, 125.

<sup>28</sup> BayObLG, Beschl. v. 15.4.2004 – 2Z BR 71/04, ZMR 2004, 688 = NZM 2004, 834.

<sup>29</sup> für das Mietrecht: LG Düsseldorf, Ur. v. 28.9.2005 – 23 S 435/04, NZM 2005, 861.

Der ausländische Wohnungsnutzer muss dabei nachweisen, die ausländische Staatsangehörigkeit weiter zu besitzen. Lässt sich der Ausländer einbürgern, so spricht eine zu widerlegende Vermutung dafür, dass der Betreffende seine Bindungen zu seinem Heimatland in kultureller, informationeller und sprachlicher Hinsicht derart gelockert hat, dass ein konkretes Bedürfnis zum Empfangs heimatsprachiger Programme nicht mehr besteht<sup>30</sup>.

Dies kann auch durch einen jahrzehntelangen Aufenthalt in Deutschland indiziert sein<sup>31</sup>.

Nach einer neueren Entscheidung des KG soll dies indes nicht gelten<sup>32</sup>.

Nach der neueren Rechtsprechung des BGH gelten die o.g. Grundsätze nicht nur für Mitbürger ausländischer Herkunft, sondern auch für deutsche Staatsbürger<sup>33</sup>. Die hierzu bisher ergangene entgegenstehende Rechtsprechung ist überholt<sup>34</sup>.

Auch angesichts der aktuellen Entscheidungen des BVerfG kann dies nicht bezweifelt werden<sup>35</sup>. Soweit die Verfassungsbeschwerde einer deutscher Mieterin wegen des Verbots der Errichtung von Parabolantennen mit dem Verweis auf bestehende Kabelanschlüsse zurückgewiesen wurde, lag dieser Fall so, dass die in Hannover wohnende Beschwerdeführerin eine Vielzahl von zusätzlichen digitalen Radio- und Fernsehprogrammen über das Kabelnetz empfangen konnte. Teils war der Empfang kostenlos, teils nur gegen ein zusätzliches Entgelt möglich.

Für die Beschwerdeführerin bestand die Möglichkeit, insgesamt mehr als 90 digitale Fernsehprogramme zu empfangen.

Die Beschwerdeführerin wollte sich aber darüber hinaus mittels weiterer deutscher Informationssender und US-amerikanischer Nachrichtensender informieren. Ein besonderes und das Eigentumsinteresse der Beklagten überwiegendes Informationsinteresse legte sie indes nach Auffassung des BVerfG nicht schlüssig dar.

Das Recht auf Ausübung der Religionsfreiheit fällt nicht ausschließlich unter den Schutz der Informationsfreiheit (Aleviten-Urteil)<sup>36</sup>.

### **g) Entfallen des grundrechtlich geschützten Interesses**

Das besondere Interesse des Nutzers entfällt, sobald der Vermieter oder Eigentümer eine hinreichende gemeinschaftliche Empfangsmöglichkeit schafft. Dabei ist zu unterscheiden, ob eine individuelle ungenehmigte, bloß geduldete, oder ausdrücklich genehmigte Anlage vorliegt.

Wird später eine ausreichende gemeinschaftliche Empfangsmöglichkeit geschaffen, so ist der Nutzer, der eigenmächtig eine anderweitige individuelle Empfangsmöglichkeit schuf, zu deren Rückbau verpflichtet<sup>37</sup>.

---

<sup>30</sup> Horst, NJW 2005, 2655.

<sup>31</sup> Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 8. Aufl. 2003, § 535 Rn. 399.

<sup>32</sup> KG, Urt. v. 11.10.2007 – 8 U 210/06, NZM 2008, 39.

<sup>33</sup> BGH, Beschl. v. 22.1.2004 – V ZB 51/03, ZMR 2004, 438 = NJW 2004, 937 = ZWE 2004, 352; a.A. noch BayObLG, Beschl. v. 23.12.2003 – 2 Z BR 185/03, NJW-RR 2004, 443 (445).

<sup>34</sup> AG Frankfurt, Urt. v. 9.2.2004 – 33 C 4463/03-31, ZMR 2005, 458; weitere Nachweise bei: Hogenschurz, MietRB 2003, 19 (21).

<sup>35</sup> BVerfG, Beschl. v. 14.2.2005 – 1 BvR 1908/01, Beschl. v. 24.1.2005 – 1 BvR 1953/00, NZM 2005, 252.

<sup>36</sup> BGH, Urt. v. 10.10.2007 – VIII ZR 260/06, NZM 2008, 37.

<sup>37</sup> OLG Köln, Beschl. v. 31.8.2004 - 16 Wx 166/04, ZMR 2005, 226.

## **h) Entfallen des Anspruchs auf Beseitigung**

Anders ist die Rechtslage, wenn ohne entsprechenden Vorbehalt die Installation beschlussweise genehmigt wurde.

Aber auch ohne ausdrückliche Zustimmung oder nachträgliche Genehmigung kann ein Rückbauanspruch entfallen, so unter dem Gesichtspunkt der Verjährung bzw. Verwirkung, wenn der Vermieter eine Parabolantenne über einen längeren Zeitraum duldet<sup>38</sup>.

## **i) Kollision von Grundrechten, Vereinbarungen und bestandskräftigen Beschlüssen**

Dogmatische Probleme wirft allerdings die Frage auf, ob eine gegen das Recht auf Informationsfreiheit verstoßende Vereinbarung oder gar eine Formulklausel (im Mietvertrag) Bindungswirkung entfalten kann.

Von Formulklauseln ist grundsätzlich abzuraten, da sie im Zweifel keine den Abwägungen der Grundrechte im Einzelfall gerecht werdende Regelung enthalten, auch wenn ein Erlaubnisvorbehalt enthalten ist<sup>39</sup>.

Für vermietetes Wohnungseigentum ist zu berücksichtigen:

- Eine generelle Verbotsvereinbarung der Wohnungseigentümer ist aufgrund der Verzichtbarkeit des Informationsgrundrechts sowie der Privatautonomie wirksam<sup>40</sup>. Dabei kann aber immer noch zu prüfen sein, ob ein Festhalten am vereinbarten Verbot im Licht der Grundrechte betrachtet Umständen nicht rechtsmißbräuchlich ist<sup>41</sup>.
- Enthält die Gemeinschaftsordnung ein generelles Verbot oder eine besondere Vereinbarung über die Genehmigungsfähigkeit baulicher Veränderungen, so ist es den Wohnungseigentümern mangels Beschlusskompetenz verwehrt, hiervon abweichende generelle Beschlüsse zu fassen. Soweit ein generell-abstrakt gefasster Verbotsbeschluss vorliegt, der nicht zur konkreten Ausfüllung einer in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Vereinbarung über die Genehmigung baulicher Veränderungen dient, ist wegen seines vereinbarungsändernden Inhalts mangels Beschlusskompetenz nichtig, ohne dass es auf eine etwaige Regelung von Ausnahmen ankäme<sup>42</sup>. Ebenso nichtig wäre eine dem generellen Verbot der Gemeinschaftsordnung widersprechende abstrakt-generelle Gestattung<sup>43</sup>.
- Soweit keine Vereinbarung besteht, folgt die Nichtigkeit des generellen Verbotsbeschlusses ohne Ausnahmeregelung aus dem rechtswidrigen Eingriff in den unentziehbaren Grundrechtsschutz und damit in den Kerngehalt des Wohnungseigentums<sup>44</sup>.

---

<sup>38</sup> AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 29.3.2006 – 508 C 409/05, n. veröffentlicht.

<sup>39</sup> BGH, Urt. v. 16.5.2007 – VIII ZR 207/04, NZM 2007, 597.

<sup>40</sup> BGH, Beschl. v. 22.1.2004 – V ZB 51/03, ZMR 2004, 438 = NJW 2004, 937 = ZWE 2004, 352; a.A.: OLG Düsseldorf, Beschl. v. 13.12.2000 – 3 Wx 365/00, ZWE 2001, 336.

<sup>41</sup> Wenzel, ZWE 2005, 13 ( 22).

<sup>42</sup> BGH, Beschl. v. 22.1.2004 – V ZB 51/03, ZMR 2004, 438 = NJW 2004, 937 = ZWE 2004, 352;

BGH, Beschl. v. 20.9.2000 – V ZB 58/99, ZMR 2000, 771;

OLG Zweibrücken, Beschl. v. 31.1.2003 – 3 W 299/01, NZM 2002, 269, NZM 2002, 445.

<sup>43</sup> Wenzel, ZWE 2005, 13 ( 22).

<sup>44</sup> BGH, Beschl. v. 22.1.2004 – V ZB 51/03, ZMR 2004, 438 = NJW 2004, 937 = ZWE 2004, 352.



- Soweit keine Vereinbarung besteht, folgt die Nichtigkeit eines generellen Verbotsbeschlusses trotz Ausnahmeregelung regelmäßig aus einer Verletzung des Bestimmtheitsgebots, da kaum je klar und eindeutig formuliert wird, wann die verfassungsrechtlich gebotenen Ausnahmen greifen<sup>45</sup>.

## **j) Das Direktionsrecht**

In jedem Fall verbleibt jedoch das sog. Direktionsrecht hinsichtlich der Details einer grundsätzlich zu genehmigenden Anbringung einer individuellen Empfangsanlage in der Kompetenz des Vermieters<sup>46</sup>.

Hierbei sind Mehrkosten vom Mieter hinzunehmen, sofern diese nicht unzumutbar hoch sind<sup>47</sup>. So können mehrere Mieter, die eine Einzelanlage wünschen, per Mehrheitsbeschluss auf die Errichtung einer gemeinsamen Anlage verwiesen werden<sup>48</sup>.

Die Errichtung einer dem Grunde nach zu duldbaren Anlage ohne Beachtung der Vorgaben führt zum Beseitigungsanspruch<sup>49</sup>.

---

<sup>45</sup> BayObLG, Beschl. v. 15.4.2004 – 2 Z BR 71/04, ZMR 2004, 688.

<sup>46</sup> OLG Frankfurt a.M., Beschl. v. 2.12.2004 – 20 W 186/03, NZM 2005, 427;  
 OLG Schleswig, Beschl. v. 12.2.2003 – 2 W 217/02, ZMR 2004, 148;  
 AG Neukölln, Beschl. v. 12.11.2002 – 70 II 100/02 WEG, ZMR 2004, 949;  
 vgl. auch Hogenschurz, DWE 2005, 63 (64).

<sup>47</sup> bis 2.600,00 EUR, vgl. OLG Frankfurt a.M., Beschl. v. 2.12.2004 – 20 W 186/03, NZM 2005, 427.

<sup>48</sup> Wenzel, ZWE 2005, 13 (22).

<sup>49</sup> OLG Köln, Beschl. v. 31.8.2004 – 16 Wx 166/04, ZMR 2005, 226 = MietRB 2005, 96;  
 OLG Celle, Beschl. v. 31.7.2001 – 4 W 194/01 = WE 2002, 8;  
 AG Hannover, Beschl. v. 8.12.2003 – 70 II 131/03, ZMR 2004, 786.

# Zankapfel Hausordnung

## A. Einführung

Eine gesetzliche Definition der sog. „Hausordnung“ fehlt im Wohnungseigentumsgesetz. § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG bestimmt im Zusammenhang mit § 21 Abs. 3, Abs. 4 WEG lediglich, dass die Aufstellung einer Hausordnung durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer zu den Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gehört, auf deren Durchführung der einzelne Wohnungseigentümer einen rechtlichen Anspruch hat. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG regelt, ebenfalls ohne den Begriff der Hausordnung näher zu definieren, dass der Verwalter u.a. für die Durchsetzung der Hausordnung zu sorgen habe (hierzu nachfolgend näheres).

Daher muss für die Frage, auf welcher rechtlichen Grundlage die Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft zustande kommt und insbesondere, welche Regelungsinhalte sie zulässigerweise behandeln darf, auf die allgemeinen Bestimmungen des WEG zurückgegriffen werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass, anders als die Erwähnung in § 21 WEG und § 27 WEG suggeriert, die Aufstellung einer Hausordnung nicht nur die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betrifft, sondern auch den jeweiligen Sondereigentümer in der Nutzung seines Sondereigentums und der ihm etwa eingeräumten Sondernutzungsrechte tangiert, da sinnvollerweise nicht nur die Benutzung des Gemeinschaftseigentums, sondern eben auch die Benutzung des jeweiligen Sondereigentums geregelt wird.

Hieraus ergeben sich vielfältige Detailprobleme, da hinsichtlich der Eingriffsintensität jeder einzelnen Regelung zwischen dem Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft an einem störungsfreien Zusammenleben aller Bewohner der Anlage und dem rechtlich geschützten Interesse des einzelnen Eigentümers an einer selbstbestimmten Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums abzuwägen ist.

## I. Rechtliche Grundlagen

Die Hausordnung stellt mit Blick auf die Bestimmungen der §§ 13, 14 und 15 WEG, welche die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer bei der Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums betreffen, eine sogenannte Gebrauchs- und Benutzungsregelung dar<sup>50</sup>.

Wie vorstehend bereits angesprochen, bewegen sich die in der Hausordnung zu treffenden Gebrauchs- und Benutzungsregelungen im Spannungsfeld zwischen den Rechten des einzelnen Eigentümers und den sich aus der Gemeinschaft ergebenden Rücksichtnahmepflichten.

---

<sup>50</sup> Jennißen/*Weise*, WEG, 1. Aufl. 2008, § 15 Rn. 18.

## **1. Rechte des Wohnungseigentümers**

§ 13 WEG bestimmt, dass der einzelne Wohnungseigentümer sein Sondereigentum grundsätzlich nach freiem Belieben benutzen darf und er einen Anspruch auf freie Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums hat.

## **2. Einschränkung der Rechte des Wohnungseigentümers**

§ 13 Abs. 1 WEG schränkt die grundsätzliche Nutzungsfreiheit des einzelnen Wohnungseigentümers dahingehend ein, dass diese unter dem Vorbehalt der gesetzlichen oder rechtsgeschäftlichen Ansprüche Dritter steht, also dort ihre Grenze findet, wo die Rechte des anderen Wohnungseigentümers beginnen.

§ 14 Nr. 1 und Nr. 2 WEG konkretisieren dies dahingehend, dass durch den vom einzelnen ausgeübten Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums keinem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwachsen darf, der über die Beeinträchtigungen hinausgeht, die bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlich sind.

## **3. Regelungskompetenz der Eigentümergemeinschaft**

Um den oben beschriebenen Widerspruch aufzulösen, bestimmt § 15 WEG, dass der Wohnungseigentümergeinschaft die Regelungskompetenz hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Gebrauchs- und Nutzungsfragen zusteht.

### **a) Vereinbarte Gebrauchs- und Nutzungsregelungen**

Gem. § 15 Abs. 1 WEG kann bereits in der Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 10 Abs. 2 S. 2, Abs. 3 WEG durch Vereinbarung der Gebrauch und die Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums geregelt werden.

Derartige Vereinbarungen gelten ohne besonderen weiteren Rechtsakt auch für Rechtsnachfolger und gehen etwaigen Beschlüssen der Wohnungseigentümer vor.

Vor einer Beschlussfassung über Hausordnungsfragen ist daher zu prüfen, ob vereinbarte Regelungen bereits bestehen.

### **b) Mehrheitsbeschlussfassung der Wohnungseigentümer**

Gem. § 15 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss in der Eigentümerversammlung gem. §§ 21 Abs. 3, 23, 25 WEG Gebrauchs- und Nutzungsregelungen beschließen.

### **c) Verhältnis von Vereinbarung und Beschluss**

Rechtlich umstritten ist das Verhältnis von Vereinbarung und Beschluss, da § 15 Abs. 2 WEG ausdrücklich bestimmt, dass Beschlusskompetenz nur insoweit bestehe, als dass keine Vereinbarung entgegensteht.

Diese Frage wird insbesondere dann bedeutsam, wenn die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentumsanlage bereits konkrete Regelungen (also etwa eine ausformulierte Hausordnung) enthält, von denen durch Mehrheitsbeschluss abgewichen werden soll.

Nach der Rechtsprechung des BGH zur Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer können nämlich vereinbarte Regelungen nur durch neue Vereinbarung, d.h. Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer und Eintragung im Grundbuch, geändert werden, weshalb einer Vereinbarung widersprechende Beschlüsse generell nichtig, d.h. rechtsunwirksam sind<sup>51</sup>.

Fraglich ist indes, ob die in einer Gemeinschaftsordnung bereits enthaltenen Regelungen einer Hausordnung ihrer Zweckbestimmung nach tatsächlich zwingend sind.

Nicht alles, was in der Gemeinschaftsordnung geregelt ist, besitzt nämlich Vereinbarungscharakter. Eine materiell-rechtliche Vereinbarungswirkung ist nur anzunehmen, wenn sich aus Gestaltung und Inhalt der Gemeinschaftsordnung der ausdrückliche Wille ergibt, eine getroffene Regelung mit Dauerbindungswirkung auszustatten, sie also bewusst der Regelungskompetenz durch Beschluss auf Dauer zu entziehen.

Dies wird zwar in aller Regel anzunehmen sein (Vereinbarung von Sondernutzungsrechten, Wirtschaftseinheiten, etc.), trifft jedoch hier vertretener Auffassung insbesondere im Falle einer ausformulierten Hausordnung nicht zu, da die dort getroffenen Regelungen nach Sinn und Zweck einer Änderung der tatsächlichen, sozialen und rechtlichen Verhältnisse unterliegen, so dass eine „Zementierung“ in Form einer materiell-rechtlichen Vereinbarung regelmäßig nicht gewollt ist. Dies ist im Einzelfall durch Auslegung der Bestimmung zu prüfen<sup>52</sup>.

Nach herrschender Meinung können die Wohnungseigentümer grundsätzlich also auch in der Gemeinschaftsordnung gegebenenfalls bereits enthaltene Hausordnungsbestimmungen durch Beschluss aufheben oder verändern (eine Ergänzung erlaubt § 15 Abs. 2 WEG ohnehin)<sup>53</sup>.

#### **d) Verwalterermächtigung zur Aufstellung der Hausordnung**

Einen Sonderfall stellt die in vielen Gemeinschaftsordnungen zu findende Regelung dar, dass der Verwalter mit Wirkung für die Wohnungseigentümer die Hausordnung aufstelle.

Damit ist indes die Regelungskompetenz der Wohnungseigentümer nicht ausgehebelt, da deren Selbstverwaltungsrecht unentziehbar ist<sup>54</sup>. Nur soweit die Wohnungseigentümer von ihrer Beschlusskompetenz keinen Gebrauch machen, ist der Verwalter zur Aufstellung der Hausordnung ermächtigt<sup>55</sup>.

Aus Gründen der höheren Akzeptanz einer eigenverantwortlich Hausordnung durch die Eigentümer ist ohnehin der Beschlussweg anzuraten.

---

<sup>51</sup> BGH, Beschl. v. 20.9.2000 – V ZB 58/99, ZWE 2000, 569 ff. = NJW 2000, 3500 ff.

<sup>52</sup> Riecke/Schmid-Elzer, WEG, 2. Aufl. 2008, § 10 Rn. 83, 86.

<sup>53</sup> BayObLG, ZMR 2004, 924; Elzer, ZMR 2006, 733; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl. 2003, Rn. 60, 96.

<sup>54</sup> BayObLG, ZMR 2002, 64.

<sup>55</sup> Deckert/Drabek, Die Eigentumswohnung, Loseblatt, Stand: 03/2008, Grp. 5, Rn. 316.

## II. Bindungswirkung der Hausordnung

Es ist ein unter Wohnungseigentümern weit verbreiteter Irrtum, dass auch Mieter oder sonstige Dritte, denen Sonder- oder Gemeinschaftseigentums zum eigenen Gebrauch überlassen wurde, an die Regelungen der Hausordnung gebunden wären.

Grundsätzlich gelten die Regelungen der beschlossenen (oder vereinbarten) Hausordnung nur im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.

Dem vermietenden Wohnungseigentümer ist daher dringend anzuraten, die Regelungen der wohnungseigentumsrechtlichen Hausordnung ausdrücklich zum Gegenstand der Regelungen des jeweiligen Nutzungsüberlassungsvertrags zu machen, zumal die in Mustermietverträgen enthaltenen „Hausordnungen“ regelmäßig nicht identisch mit der Hausordnung der Gemeinschaft sind und zudem der vermietende Eigentümer den übrigen Eigentümern gegenüber wegen Verstößen seines Mieters gegen die Hausordnung gleichwohl wie für eigenes Handeln gem. § 14 Nr. 2 WEG haftet<sup>56</sup>.

Dessen ungeachtet verbleiben dem Eigentümer sowie der Gemeinschaft natürlich die sich aus gesetzlich geregelten Ansprüchen ergebende Rechte auf Unterlassung bzw. Störungsbeseitigung. Eine Berufung auf einen Verstoß gegen die Hausordnung, die nicht mit dem Mieter vereinbart ist, führt jedoch (s.o.), sofern nicht im Verhalten die Mieters eine sich aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen ergebende rechtswidrige Störung ergibt, nicht zu Ansprüchen den Gemeinschaft.

## III. Durchsetzung der Hausordnung

Ein weitere Fehleinschätzung vieler Wohnungseigentümer besteht in der weit verbreiteten Auffassung, dass der Verwalter berufen sei, Verstöße gegen die Regelungen der Hausordnung aus eigener Kompetenz zu ahnden („Durchsetzung der Hausordnung“).

Zwar bestimmt § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG, dass der Verwalter für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen habe, dies bezieht sich nach dem Wortlaut aber nur darauf, dass der Verwalter durch organisatorische Maßnahmen die Einhaltung der Regelungen der Hausordnung sicherzustellen hat, also die Maßnahmen zu ergreifen hat, die sicherstellen, dass der Inhalt der Hausordnung bekanntgegeben und deren Geltung beansprucht wird (durch, Aufstellung, Aushang oder Bekanntgabe von Plänen, Aufstellung von Hinweisschildern, u.ä.)<sup>57</sup>.

Merke: „Durchführung“ der Hausordnung ist nicht „Durchsetzung“ der Hausordnung!

Ferner ist von der Kompetenz des Verwalters allenfalls die Abmahnung eines Wohnungseigentümers wegen Verstößen gegen die Hausordnung gedeckt (was erfahrungsgemäß Störungen nur in wenigsten Fällen beseitigt).

---

<sup>56</sup> Deckert/Drabek, Die Eigentumswohnung, Loseblatt, Stand: 03/2008, Grp. 5, Rn. 438 ff.

<sup>57</sup> BGH, ZMR 1996, 276; Riecke/Schmid-Elzer, WEG, 2. Aufl. 2008, § 27 Rn. 16; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl. 2003, § 27 Rn. 40.

Die Vornahme von „echten“ Sanktionshandlungen oder gar die gerichtliche Durchsetzung von Unterlassungs- und/oder Störungsbeseitigungsansprüchen obliegt den einzelnen Wohnungseigentümern bzw. nur aufgrund einer entsprechenden Beschlussfassung gen. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG der Wohnungseigentümergeinschaft<sup>58</sup>.

Auch ist zu berücksichtigen, dass der Verwalter dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten von Wohnungseigentum gegenüber keinerlei Weisungs-, Abmahnungs- oder sonstige Befugnisse besitzt (vgl. oben).

## **B. Die Regelungsinhalte**

Aus der Verwaltungsautonomie der Wohnungseigentümergeinschaft und der entsprechenden Beschlusskompetenz folgt, dass die Bestimmungen der Hausordnung grundsätzlich nach billigem Ermessen, orientiert an der Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit einer Regelung, aufzustellen sind.

Unbillige und willkürliche Regelungen sind ebenso zu vermeiden wie eine den einzelnen Wohnungseigentümer über die Maßen einengende „Regelungsdichte“, die eine Vielzahl von Einschränkungen und Verboten beinhaltet. Derartige Regelungen sind rechtswidrig und werden auf Anfechtung hin für ungültig erklärt.

Schwer wiegende Eingriffe in die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers (Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums) sind darüber hinaus nichtig, d.h. mangels Beschlusskompetenz rechtlich unwirksam<sup>59</sup>.

Von Bedeutung ist ferner, dass solche Regelungen, denen es an inhaltlicher Bestimmtheit und Klarheit mangelt, ebenfalls nichtig sind<sup>60</sup>.

Dies bedeutet für die Praxis, dass regelmäßig eine Vielzahl von Bestimmungen der Hausordnung mangels der Möglichkeit einer konkreten Bezeichnung der Schwelle störendes Verhalten ohnehin eher als Appell als rechtlich zwingende Regelung zu betrachten sind. Daher sind im beigefügten Entwurf diejenigen Passagen weggelassen, die mangels hinreichender Bestimmtheit bzw. aufgrund ihres bloßen Appellcharakters ohnehin keine rechtliche Bindungswirkung erzeugen.

Problematisch ist auch, dass die teilweise Unwirksamkeit einer Regelung zur Gesamtwirksamkeit des gesamten Regelungsbereiches führt<sup>61</sup>.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Regelungen der Hausordnung dem höherrangigen sonstigen Recht, insbesondere bürgerlich-rechtlichen sowie öffentlich-rechtlichen Bestimmungen nicht widersprechen dürfen (z.B.: Abschließen der Hauseingangstür, wenn diese als Ausgang des Rettungswegs Treppenhaus dient – Verstoß gegen Brandschutz).

---

<sup>58</sup> Riecke/Schmid-Elzer, WEG, 2. Aufl. 2008, § 27 Rn. 17;

Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl. 2003, § 27 Rn. 43.

<sup>59</sup> Deckert/Drabek, Die Eigentumswohnung, Loseblatt, Stand: 03/2008, Grp. 5, Rn. 309.

<sup>60</sup> BGH, Beschl. v. 10.9.1998 – V ZB 11/98, ZMR 1999, 41.

<sup>61</sup> Deckert/Drabek, Die Eigentumswohnung, Loseblatt, Stand: 03/2008, Grp. 5, Rn. 346.

Allerdings geht das Kammergericht Berlin davon aus, dass private Ruhezeitenregelungen auch über öffentlich-rechtliche Lärmbekämpfungsvorschriften hinausgehen dürfen<sup>62</sup>.

Dies dürfte aber unzutreffend sein, da die Wohnungseigentümer keine Beschlusskompetenz besitzen, öffentlich-rechtliche Regelungen einzuschränken.

---

<sup>62</sup> KG, Beschl. v. 18.11.1991 – 24 W 3791/91, ZMR 1992, 68;  
a.A.: OLG Braunschweig, Beschl. v. 24.3.1986, in Bestätigung LG Braunschweig, Beschluss v. 10. 6. 1986  
- 8 T 241/86, WMR 11/86, 353.